



EESTI MAAÜLIKOOL
Metsandus- ja maaehitusinstituut

Kädi Pant

**ELAMU KINNISVARA HEDONISTLIKE INDIKAATORITE
MÕJU OSTU OTSUSELE. OSTJA, KASUTAJA JA
ARENDAJA PÕHINE LÄHENEMINE**

**IMPACT OF THE HEDONISTIC INDICATORS TO DECISION
OF BUYING A HOUSE. OWNERS', USERS' AND
DEVELOPERS' BASED APPROACH.**

Bakalaureusetöö
Geomaatika õppetool

Juhendajad: lektor Kaarel Sahk

Tartu 2018

Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Bakalaureusetöö lühikokkuvõte	
Autor: Kādi Pant		Õppekava: geodeesia ja maakorraldus (379)	
Pealkiri: Elamu kinnisvara hedonistlike indikaatorite mõju ostu otsusele. Ostja, kasutaja ja arendaja põhine lähenemine			
Lehekülgi: 37	Jooniseid: 8	Tabeleid: 8	Lisaid: 2
Õppetool: Geomaatika ETIS-e teadusvaldkond ja CERC S-i kood: linna ja maakonna planeerimine S240 Juhendajad: Kaarel Sahl Kaitsmiskoht ja -aasta: Tartu 2018			
<p>Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks oli uurida tänapäeval väga aktuaalset teemat, milleks on uute elamute ehitamine ja soetamine. Seega on töö peamiseks ülesandeks uurida kinnisvara lõppkasutajatelt ehk praegustelt kui ka tulevastelt omanikelt ja kinnisvaraarendajatelt, millised faktorid muudavad elamuarendused atraktiivseks, seal hulgas mis tõstab vara turuväärtust ja likviidsust</p> <p>Lõputöö eesmärgi saavutamiseks on esmalt tutvutud erialase kirjandusega, mille põhjal on koostatud töö teoreetiline osa. Samuti on töö teoreetilise osa koostamise juures arvesse võetud kinnisvarahindamise standardites sätestatud regulatsioone. Turupõhise arvamuse väljaselgitamiseks koostati ka küsimustik kinnisvara praegustele ja tulevastele omanikele ning kinnisvaraarendajatele, peale mida on küsimustiku tulemusi analüüsitud, võrreldud ja seejärel tehtud nendest järeldused.</p> <p>Bakalaureuse töö jaoks koostatud küsimustikust selgus, et kinnisvara lõppkasutajad eelistavad peamiselt osta kahekorruselist üksikelamut ning eelistavad elamiseks rahulikuma piirkonnaga alasid. Küsimustikule vastanud arendajad ehitavad aga peamiselt mitmekorruselisi korterelamuid ja eelistavad hoopiski kesklinna piirkonda. Rääkides naabruskonda puudutavatest faktoritest, siis enamus arendajad ei pööragi tähelepanu kooli, lasteaia või hoopis tervishoiuasutuse olemasolule. Kinnisvaraarendajate arvamused kattusid lõppkasutajate omadega faktorite juures, mis puudutavad konkreetseid elamut või korteriomandit, milleks on rõdu, terrassi, panipaiga või mõne muu faktori eksistentsile.</p> <p>Märksõnad: elamuarendused, atraktiivsus, turuväärtus, likviidsus, hedonistlik nõudlusteooria</p>			

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Bachelor's Thesis	
Author: Kādi Pant		Speciality: geodesy and land management (379)	
Title: Impact of the hedonistic indicators to decision of buying a house. Owners', users' and developers' based approach			
Pages: 37	Figures: 8	Tables: 8	Appendixes: 2
Chair: Geomatics Field of research and (CERC S) code: Town and country planning S240 Supervisors: Kaarel Sahk Place and date: Tartu 2018			
<p>The goal of this bachelor's thesis is to explore very actual theme, which is attractive for building or buying a new house. Because of that, the main purpose of this thesis is to investigate the real estate owners and developers about the factors that make residential development attractive, the raise of market value and liquidity of real estate.</p> <p>Achieving the purpose of the bachelor's thesis, firstly there have been worked through many professional souches and according to them have been written the theoretical part of the bachelor's thesis. Also there was worked out a questionnaire for real estate existing and future owners and developers, after what the results of the questionnaire were analysed and concluded the result of them.</p> <p>From the results of the questionnaire turned out that the most attractive house for final users of the real estate is a double-floor house and also they prefer to live in a more quieter place. However, real estate developers prefer to build multistorey houses in the city center area. Taking into account to the neighbourhood factors, most developers do not pay attention to the existence of a school, kindergarten or a health care property. The opinions of real estate developers' coincided mostly with the opinions of final users, which relate to a specific house or apartment, such as the existence of the balcony, terrace or some other factor.</p>			
Keywords: residential development, attractivity, market value, liquidity, hedonic pricing			

SISUKORD

SISSEJUHATUS	5
1. ELUKONDLIK KINNISVARA JA SELLE VÄÄRTUST MÕJUTAVAD PARAMEETRID	7
1.1. Standardiseeritud lähenemine hindamisele	7
1.2. Kinnisasja väärtus ja likviidsus	8
1.3. Hedonistlik nõudlusteooria	10
2. KÜSIMUSTIK, VASTUSED JA ANALÜÜS	13
3. JÄRELDUSED JA ARUTELU	24
KOKKUVÕTE	27
KASUTATUD KIRJANDUS	29
LISAD	31
Lisa 1. Küsimustik kinnisvara lõppkasutajatele	32
Lisa 2. Küsimustik kinnisvaraarendajatele	35
Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta	38

SISSEJUHATUS

Käesoleva bakalaureuse lõputöö eesmärgiks on uurida kinnisvara lõppkasutajatelt ehk praegustelt kui ka tulevastelt omanikelt ja kinnisvaraarendajatelt, millised faktorid muudavad elamuarendused atraktiivseks, seal hulgas mis tõstab vara turuväärtust ja likviidsust. Bakalaureusetöö eesmärgi saavutamiseks on koostatud küsimustik nii kinnisvara lõppkasutajatele kui ka kinnisvaraarendajatele, peale mida on tulemusi analüüsitud, võrreldud ja tehtud nendest järeldused. Lisaks on tutvutud mitme erineva erialase kirjandusega, mille põhjal on koostatud töö esimeses peatükis olev ülevaatlilik teoreetiline osa.

Teema on väga aktuaalne, sest sõites kas linnas sees või linnast välja, võib näha mitmeid kohti, kuhu ehitatakse uusi elamuid. Samuti viitab statistika asjaolule, et ehitustegevus intensiivistub, sest ehitus- ja kasutuslubade arv iga aastaga aina kasvab. Põhjus, miks tänapäeval valitaksegi üha rohkem ja rohkem eluasemeks uus elamu või korteriomand uues kortermajas, on majanduslik kindlustatus. Inimesed mõtlevad praktiliselt ja näevad ette, et ostes renoveerimist vajavas seisukorras elamu või korteriomand, võib raha kuluda rohkem kui soetada endale hiljuti valminud elamu. Seega on peetud oluliseks uurida, missugune on elamu kinnisvara hedonistlike tegurite mõju ostu otsusele.

Esimeses peatükis seletatakse lahti, kuidas kujuneb Eesti hindajate tööd reguleeriv standard EVS 875 ja milleks hindamisstandardeid üldse vaja on. Lisaks on lahti seletatud käesolevas punktis käsitletavad mõisted, nagu kinnisasi, kinnisvara, väärtus ja likviidsus. Viimase punktina antakse ülevaade hedonistlikest indikaatorites, mis võivad mõjutada elamu ostu otsustamist.

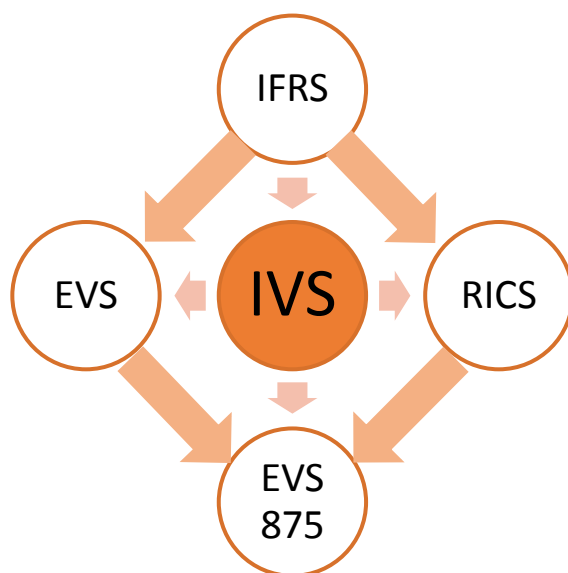
Lõputöö teises osas analüüsitakse antud bakalaureusetöö jaoks koostatud küsimustiku tulemusi. Iga küsimuse juures on analüüsitud kinnisvara lõppkasutajate vastuseid ja seejärel koheselt kinnisvaraarendajate vastuseid, et lugejale tekiks arusaadav ja hea ülevaade küsimustiku tulemustest. Samuti on võrreldud arendajate ja lõppkasutajate poolt antud vastuseid.

Käesoleva bakalaureuse lõputöö viimases arutlevas peatükis käsitletakse kinnisvara lõppkasutajatele ja –arendajatele koostatud küsimustiku tulemuste põhjal tehtud järeldusi. Lisaks järeldustele, seotakse antud osa bakalaureusetöö teoreetilise osaga. Tuginedes küsimustikus saadud tulemustele ja teoreetilisele osale, on välja selgitatud ka, miks üks või teine faktor võib vara turuväärtust ja likviidsust tõsta.

1. ELUKONDLIK KINNISVARA JA SELLE VÄÄRTUST MÕJUTAVAD PARAMEETRID

1.1. Standardiseeritud lähenemine hindamisele

Kõige rohkem puutuvad elamuarendustega kokku kinnisvaravaldkonnas töötavad inimesed. Töötades kinnisvarahindajana käsitleb töö autor koostatud töös termineid, millega hindajad igapäevaselt kokku puutuvad. Eesti kinnisvarahindajate tööd reguleerib Eesti vara hindamise standardisari EVS 875, mis on omalt poolt reguleeritud teiste standardisarjadega nagu rahvusvaheline varahindamise standardite (*International Valuation Standards* – IVS¹), rahvusvaheline finantsaruandluse standardite (*International Financial Reporting Standards* – IFRS), Euroopa varahindamise standardite (*European Valuation Standards* – EVS)² ja Inglise (Briti) hindamise standarditega (*RICS Appraisal and Valuation Manual* – RICS). Täpsem joonis sellest, kuidas on kujunenud standardisari EVS 875, seal hulgas reguleeritud Eesti kinnisvarahindajate töö, on joonisel 1.



Joonis 1. Eesti vara hindamise standardisari EVS 875 kujunemine (autori koostatud).

¹ Koordineerib vara hindamist üle maailma ja on koostatud Rahvusvahelise Hindamisstandardite Komitee (*International Valuation Standard Council* – IVSC) poolt (EVS 875-1,2015: 2).

² Koostatud Euroopa Hindajate Organisatsioonide Grupi (*The European Group of Valuation Associations* – TEGoVA) poolt, mis koordineerib vara hindamist Euroopa Liidus (EVS 875-1,2015: 2).

Eesti kinnisvarahindajate töö eest juhib Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing (edaspidi: EKHÜ). Kinnisvarahindajatel on kohustus järgida oma töö tegemisel EKHÜ poolt vastu võetud Heade Tavade Koodeksit ja koostatud Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875³. Eesti standard EVS 875, eelkõige standardisarja neljas osa (EVS 875-4, 2015), ja Heade Tavade Koodeks (EKHÜ 2015) on koostatud sellele eesmärgil, et korrastada hindamiskeskonda. Siinkohal tuleb arvestada ka Ameerika Ühendriikide ühtsete hindamisstandarditega (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice – USPAP*), nimelt on *Appraisal Institute*'i poolt välja antud raamatus märgitud, et USPAP-i kohaselt on hindaja kohustatud järgima hindamisstandardeid ning olema oma töös pädev (*Appraisal Institute* 2008: 9)⁴. USPAP-i üheks eesmärgiks on hindajate hea maine hoidmine ning hindaja ja kliendi vaheline mõistmine (*Appraisal Institute* 2007: 1).

Kinnisvarahindaja puutub kokku peamiselt mõistetega, mis on seotud nii kinnisasja kui ka kinnisvaraga. Üsna sageli esineb olukordi, kus kinnisvaraturuga seotud isikud ajavad eelnimetatud kaks terminit omavahel segamini. *Appraisal Institute*'i poolt kirjutatud järgi kinnisasi on maa ja sellega püsivalt seotud maatüki olulised osad, seal hulgas ka parendused (hooned, rajatised), puud, põõsad ja tehnosüsteemid (*Appraisal Institute* 2007: 11). Kinnisvara kohta on kirjutatud, et tegemist ei pea olema kinnistuga, tegemist on õiguste ja hüvedega, mis on seotud kinnisasjaga (*Appraisal Institute* 2008: 6). Seal hulgas võib kinnisvara olla ka ettevõtte aktsiad ja osakud (EVS 875-1, 2015: 9). Arvestades, et EKHÜ poolt koostatud Heade Tavade Koodeksis on ühe punktina välja toodud, et hindaja kohustus on järgida standardit, saab öelda, et hindaja peab teadma pea, et kõiki kinnisvara ja selle hindamisega seonduvaid mõisteid (EKHÜ 2015: 1). Käesolevas bakalaureuse töös esitatakse ülevaade ainult nendest mõistetest, mida käsitletakse ka uurimiseesmärgi saavutamisel.

1.2. Kinnisasja väärtus ja likviidsus

Väärtust võib defineerida mitut moodi, kuid käesolevas bakalaureusetöös mõistetakse selle all suhet, mis eksisteerib ostja, müüja ning ostmiseks saada oleva vara⁵ vahel. Eesti

³ Tegemist on Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt 2005. aastal alustatud vara hindamise standardite väljaannetega, mis on koondatud 13. köitesse ning mida uuendatakse iga viie aasta järel.

⁴ Autor on kasutanud "*The appraisal of real estate*" 2015. aastal ilmunud tõlget eesti keelde.

⁵ Vara jaguneb kinnis- ja vallasvaraks.

kasutatava standardiseeritud käsitluse järgi on vara inimesele kuuluv õiguste ja kohustuste kogum, mis on rahaliselt hinnatav (EVS 875-1, 2015: 9). Lisaks kinnisvarale on olemas ka termin “vallasvara”, mida *Appraisal Institute* on defineerinud kui sisustust, mida saab ühest kohast teise liigutada ehk tegemist on kinnisasjaga mitte ühendatud esemetega (*Appraisal Institute* 2008: 7). Tulles tagasi väärtuse juurde, siis tavapraktikas esinevad tihti olukorrad, kus kinnisvaraturuga seotud isikud ajavad segamini ka mõisted “väärtus”, “hind” ja “maksumus” või siis hoopiski tõmbavad nende mõistete vahele võrdusmärgi. Nii kinnisvara kontekstis üldisena kui ka kinnisvara hindamise kontekstis täpsustatuna, tuleb kinnisvarahindajatel neid kolme terminit eristada.

Termin “väärtus” viitab ainuüksi suhtele ja vara kasulikkusele antud hinnangule. Väärtus pole kindel, sest see väärtus, mida omab vara väärtuse kuupäeval, ei pane vara omanikule kohustust müüa oma vara sellise väärtusega. Teiselt poolt on hind aga fakt, sest definitsiooni kohaselt on hind vara eest küsitud, pakutud või tasutud summa. *Appraisal Institute* käsiraamatus on hinda käsitletud kui müüja ja ostja vahel tekkinud kompromissi, mille puhul mõlemad on nõus tasutud või saadud summaga (*Ibid.*: 21). Peale vara eest tasutud hinna, saab alles võtta kasutusele termini “maksumus”. Maksumuse all mõistetakse vara eest tasutavat hinda või rahasummat, mis on vajalik vara tootmiseks, näiteks elamu ehitamiseks kuluv rahasumma või teenuse osutamiseks (*Ibid.*: 21). Mõisted “väärtus”, “hind” ja “maksumus” on üksteisega väga tihedasti seotud, kuid see ei anna alust neid mõisteid üksteise sünonüümidenä kasutada.

Paljude teiste väärtuse liikide kõrval on kinnisvara seisukohalt lähtuvalt olulisim kinnisvara kui sellise turuväärtus. Turuväärtus on spetsiifiline väärtuse kategooria, mille abil on võimalik hinnata erinevate kinnisvarade, seal hulgas eluhoonete väärtust kõige paremini, mille tõttu käsitletakse mõistet “turuväärtus” käesolevas bakalaureuse töös kui ühte väärtuse esinemise põhilist atribuuti. Kinnisvara turuväärtuse esimene standardiseeritud definitsioon esitati 1994. aastal rahvusvahelistes varahindamise standardites (IVSC 1994), mis tõlgiti eesti keelde juba 1997. aastal, mil EKHÜ poolt kirjastati standardi tõlge eesti keelde.

Ühes esimestest Euroopa kinnisvara hindamise turgu käsitlevatest monograafiatest “*European Valuation Practice*”, mille autorid on Adair, Downie, McGreal ja Vos, on esile toodud asjaolu, et mitmed erinevad organisatsioonid ja rahvusvahelised institutsioonid defineerivad mõistet “turuväärtus” erinevalt (Adair *et al.* 1996: 21-22). Lisaks on

turuväärtuse definitsioonide paljusust välja toonud ka *Appraisal Institute*, kus markeeritakse, et igalt poolt võib leida turuväärtusele erineva seletuse (*Appraisal Institute* 2008: 22). Kõigi nelja definitsiooni osas, millised on esile toodud ja eristuvad viidatud monograafias, on Inglise (Briti) hindamise standardis esitatud “turuväärtuse” selgitus (RICS 2007: 7) enim sarnasem Eesti standardisarja osas EVS 875-3 esitatud definitsiooni ja selle selgitustega (EVS 875-3, 2015: 12). Eesti standardisarja kolmandas osas on defineeritud turuväärtust kui hinnangul põhinevat summat, mille puhul peaks vara väärtuse kuupäeval⁶ üle minema müüjalt ostjale – siinkohal on nii müüja kui ka ostja tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta (*Ibid.*: 12). Antud turuväärtuse definitsiooni kohaselt on käesolevas töös uuritud neid hedonistlikke faktoreid, mis mõjutavad ostja soovi teha tehingut. Samas on Adair ja tema kaasautorite poolt esitatud konstateering, et üldise arusaama tagamiseks tuleks valida üks ja ainus definitsioon, mis oleks esitatud nii kinnisvarasõnastikes kui ka kutsestandardites ühesugusena ja ühtselt mõistetavana (Adair *et al.* 1996).

Tulles tagasi käesoleva punkti teise poole ehk likviidsuse juurde, siis on oluline esile tuua veelkord likviidsuse kui mõiste olemus. Kinnisvara üheks iseloomustavaks jooneks on just likviidsus ja standardis on selgelt öeldud, et kinnisvara on teiste varadega võrreldes vähem likviidne (EVS 875-1, 2015: 11). Abbott defineerib oma teatmeteoses likviidsust kui lihtsust, millega on vara võimalik konverteerida rahaks (Abbott 2000: 662). Kinnisvarainvesteeringu puhul väljendab see lihtsust, millega investor saab tagasi pöörata tema poolt tehtud investeeringu rahasse. Käesoleva töö raames läbiviidud küsimustikuga ei soovitud selgitada konkreetseid likviidust mõjutavaid faktoreid vaid vaadelda ostusooviga (ka emotsionaalse ostusooviga) kaasnevaid varapõhiseid tegureid, aga ka seda, kas ja kuidas need tegurid leiavad erinevate investorite poolt arvestamist.

1.3. Hedonistlik nõudlusteooria

Väärtuse juures mängivad suurt rolli ostjad ja pakkujad – käesolevas bakalaureusetöös on nendeks kinnisvara lõppkasutajad ja kinnisvaraarendajad. Ostjate ja pakkujate poolt tekitatud nõudluse ja pakkumise vahekorras tekib tasakaaluhind, pärast mida toimub

⁶ Tegemist on kuupäevaga, mille seisuga on esitatud hindamistulemus ehk antud töö kontekstis turuväärtus (EVS 875-1, 2015: 10).

kinnisvara turul tehing. Eesti standardisarja EVS 875-1 järgi on pakkumine müüjate ehk kinnisvaraarendajate hind ning nõudlus ostjate ehk kinnisvara lõppkasutajate hind (EVS 875-1, 2015: 15). Selles lõputöös ei läheneta väärtust kujunevatele faktoritele läbi Eesti standardisarja, vaid käsitletakse seda hedonistliku nõudlusteooria põhjal.

Kinnisvara tulevastele kui ka praegustele omanikele ja üürnikele on oluline, et nende poolt ostetud või valitud eluase rahuldaks nende ootusi ja vajadusi. Käesoleva bakalaureuse töös räägitud väärtuse ja likviidsuse juures mängib suurt rolli hedonistlik nõudlusteooria, mis on parim põhjus seletamaks, miks on tulevased kinnisvaraomanikud koheselt nõus tasuma summat just selle elamu eest, mis rahuldab nende nõudmisi ja vajadusi kõige rohkem. Coulsoni arvates on iga elamu oma tegurite tõttu atraktiivne, mis meelitab inimesi soetama endale kinnisasja – nendeks teguriteks võivad olla näiteks eluruumi pindala, seal hulgas tubade arv, elamu vanus, ventilatsioonisüsteemi⁷ või hoopis garaaži olemasolu (Coulson 2008: 3). Kõiki neid tegureid käsitletakse antud töös ning seetõttu on koostatud küsimustik nii kinnisvara lõppkasutajatele ja -arendajatele, et teada saada, milliseid tegureid peavad nemad oluliseks.

Kõigepealt võib hedonistliku nõudlusteooria moodustada elamutüüp, mille valik toimub ostmisprotsessi käigus. Üldjuhul on valiku võimalusteks korteriomand mitmekorruselises korterelamus, seal hulgas ridaelamuboks⁸, ning ühekorruseline ja kahekorruseline üksikelamu. Selline valikuvõimalus on kinnisvaraportaalis esimene valik, see tähendab eelkõige pakutakse võimalust valida, kas korteri või maja vahel. Kindlasti inimesed mõtlevad ka sellele, millise konstruktsiooniga elamuga tegemist võiks olla. Kaasaegsemad ja kvaliteetsemad konstruktsioonimaterjalid on kivi ja raudbetoon, puidu kui materjali puhul on tegemist loodusliku ja keskkonnasäästliku materjaliga. Vastupidiselt pikaajalistele konstruktsioonimaterjalidele, mille eluiga on tavapäraselt sada aastat ja rohkemgi ei saa me arutleda nende materjalide keskkonnasõbralikkuse üle, samuti on nende materjalide kasutamise korral tegemist suure sisendenergia kogusega.

Kinnisvara hindamistoimingute läbiviimisel on vara hindajate puhul oluline, lähtudes hinnatava vara asukohast, vaadelda hindamise juures selle vara kaugust, kas linna halduspiirist või linna keskusest. Douglas Scarretti poolt kirja pandud raamatus on öeldud,

⁷ Ventilatsioonisüsteem tagab siseruumides vajaliku õhuvahetuse, mis aitab ära hoida niiskuseprobleeme ja ruumiõhu puhtuse (Tallinna Tehnikaülikool 2017: 65).

⁸ Käesolevas bakalaureuse töös käsitletakse ridaelamuboksi eraldi objektina. Tavapäraselt on ridaelamuboks siiski korteriomand.

et ka kaugel linnamüra-st asuval kinnistul koos peenramaaga võib olla hinnaline väärtus (Scarrett 2008: 68). Naabruskonna puhul tuleb välja tuua infrastruktuuri olemasolu. Infrastruktuuri hulka kuuluvad koolid, lasteaiad, mänguväljakud ja palju muud, lisaks millele on Mills, Parli ja Reynolds toonud välja asjaolu, et vara väärtust võib mõjutada ka naabruskonna maine ja õhkkond (Mills *et al.* 2008: 47).

Elamu tehnosüsteemide juures saab rääkida küttesüsteemist ja lisaväärtustest. Kaasaegsemate tehnosüsteemide lahendused, näiteks maa- või gaasikütte olemasolu, mida tänasel päeval võib leida paljudest elamutest, vähendavad hoone halduskulusid. Üldjuhul on kõige soodsam kütelahendus ahiküte, kuid inimkond läheb ajaga aina mugavamaks ja seetõttu valitaksegi suurema lisamugavustega elamu. Samuti läheb kaasaegsete tehnosüsteemide alla ka sidevarustuse (internet ja televisioon), valvesüsteemi, ventilatsioonisüsteemi ja “Nutimaja” ehk “Targa maja” süsteem. Kuna tehnoloogia on praegusel hetkel väga palju arenenud, siis ei ole välistatud ka see, et lisaväärtuste nimekiri aastatega täieneb.

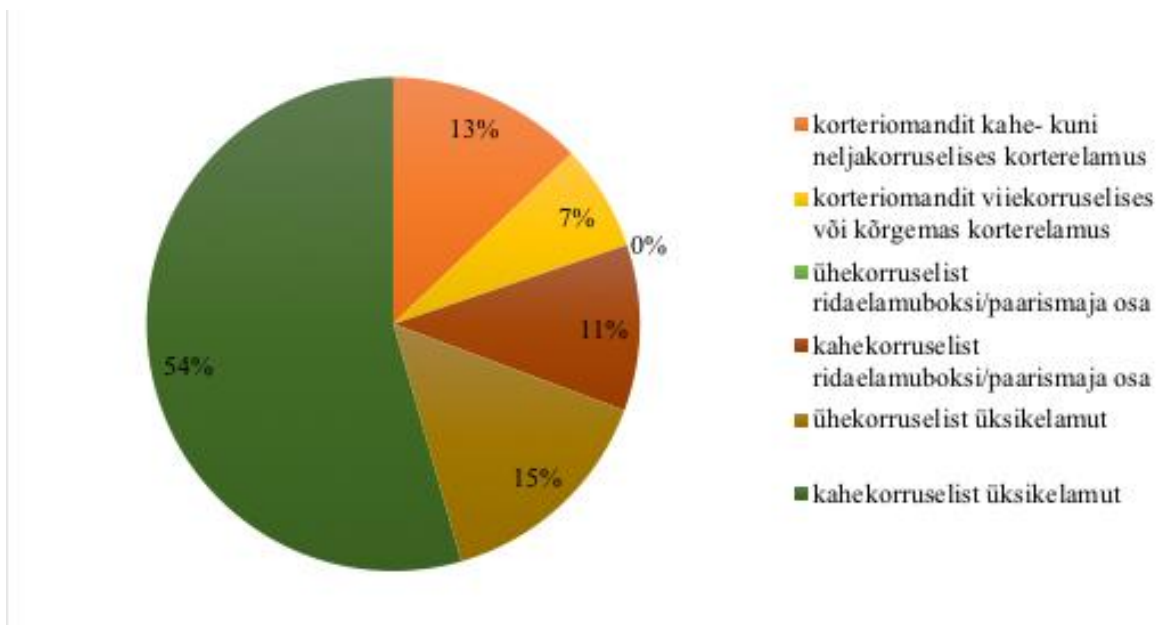
Tulles tagasi Coulsoni raamatus esitatud seisukohtade juurde, siis inimest tavapäraselt meelitab ostma see, mis on tema kui osta sooviva isiku seisukohast atraktiivne, atraktiivsus on hetkeline ja emotsionaalne (Coulson 2008: 3). Inimeste puhul ei mängi rolli mitte ainult elamutüüp vaid ka see, mis selle elamu sees on ning see, mis ostetava varaga kaasas käib ehk lisamugavused. Vaadeldes erinevates kinnisvaraportalides avaldatud informatsiooni, on otsingu eesmärgil võimalik otsingumootoris sisestada mitme toalist korterit või maja otsitakse. Samuti on võimalik sisestada ostja soov tubade arvu kohta. Tubade alla loetakse elutuba ja magamistoad, Mills, Parli ja Reynolds sõnul võib lugeda kokku ehitatud kööki ja elutuba nii terviklikult ühe toa alla kui ka moodustada $\frac{1}{2}$ toast (Mills *et al.* 2008: 66). Esitatu põhjal võib olla üheks hedonistlikku nõudlusteooriat moodustavaks teguriks võib olla ruumide paigutus, millega kaasneb nende läbikäidavus, ja kasutusotstarve. Ruumide paigutus võib olla planeeringu põhiselt koridorssüsteemis, mille korral elamu (ka korteri) igasse ruumi pääseb koridori kaudu. Tavatingimustes kui kinnisvaraturu esemeks on korterimand korterelamus, siis oma teatud tähendust ka lodža või lahuspinna (panipaik, kelder) olemasolu. Käesolevas töös käsitletakse loetletud vara komponente kui iseseisvat väärtust mõjutavat tegurit.

2. KÜSIMUSTIK, VASTUSED JA ANALÜÜS

Käesoleva bakalaureusetöö küsimustikuga oli eesmärgiks uurida kinnisvara lõppkasutajate ja -arendajate käest, millised faktorid muudavad elamuarendused atraktiivseks, seal hulgas mis tõstab vara turuväärtust ja likviidsust. Bakalaureuse töö jaoks koostati kaks eraldi küsimustikku internetirakendus *Google Docs* abil. Mõlemad küsimustikud koosnesid kaheksast küsimusest, kus enamus küsimuste all tuli vastata erinevatele väidetele. Selleks, et saada küsimustiku osapoolte vastuseid analüüsida ja nendest järeldusi teha, siis esitati mõlemas küsimustikus sarnaseid küsimusi, kuid pisut teise ülesehitusega.

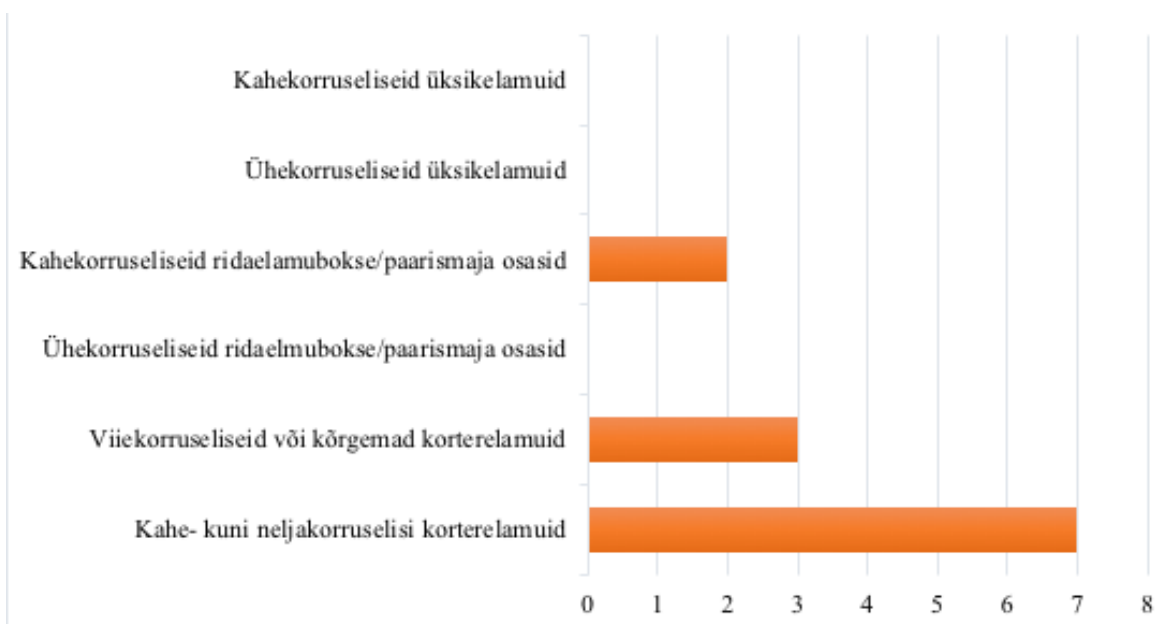
Kinnisvara lõppkasutajatele mõeldud küsimustik (lisa 1) jagati suhtlusvõrgustiku *Facebook*-i grupis “EMÜ Geomaatikud”, Eesti Maaülikooli Metsandus- ja maaehitusinstituudi üliõpilastele ning sõpradele ja tuttavatele, kellel on hiljuti soetatud või lähitulevikus (üks kuni kaks aastat) plaan soetada endale uus elamispind. Küsimustikule vastas kokku 101 inimest. Kinnisvaraarendajatele saadetud küsimustik (lisa 2) saadeti arendajate e-posti aadressi peale. Kokku saadeti küsimustik laiali 12-le arendajale, millest vastasid 8. Küsitluses esitatud väidetele sai vastata numbritega null kuni neli, kus null tähendas, et väitega pole inimene üldse nõus, üks, et pole nõus, kaks, et ei oska öelda, kolm, et väitega ollakse nõus ja neli, et ollakse täiesti nõus.

Esimese küsimuse käigus taheti teada saada kinnisvara tulevastelt omanikelt, et millist tüüpi elamut sooviksid nad osta. Kõige rohkem taheti soetada endale kahekorruselist üksikelamut, millele vastas lausa üle poole vastanutest ehk 54% vastanutest. Joonisel 2 on näha, et peaaegu ühe palju hääli said korteriomand kahe- kuni neljakorruselises korterelamus, kahekorruseline ridaelamuboks/paarismaja osa ja ühekorruseline üksikelamu. Kõige vähem eelistati osta korteriomandit viiekorruselises või kõrgemas korterelamus. Ühekorruseline ridaelamuboks/paarismaja osa ei osutunud ühegi vastanu eelistuseks.



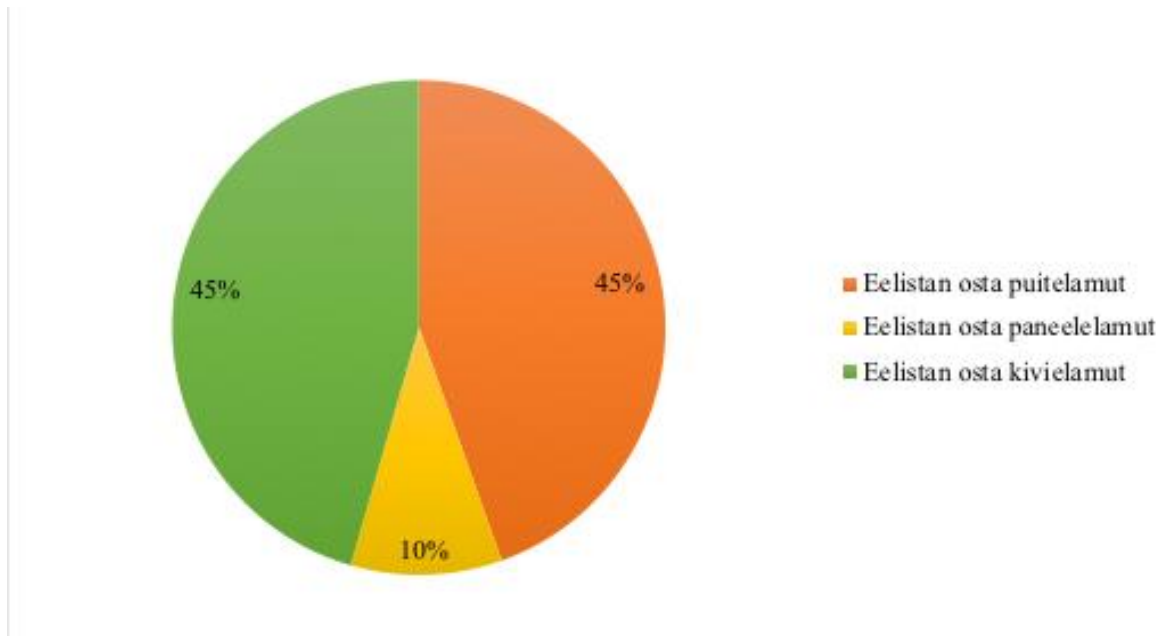
Joonis 2. Ostmise käigus tehtav elamutüübi valik kinnisvara lõppkasutajate poolt.

Kinnisvaraarendajatele esitatud küsimuses taheti teada saada, millist tüüpi elamuid nad kõige rohkem ehitavad (joonis 3). Arendajate vastustest on näha, et peamiselt ehitatakse kahe- kuni neljakorruselisi korterelamuid, sest kaheksast vastanust seitse kinnisvaraarendajat tegelevad selliste kortermajade ehitamisega. Valituks osutusid ka viiekorruselised või kõrgemad korterelamud ning kahekorruselised ridaelamuboksid/paarismaja osad. Üksikelamute ja ühekorruseliste ridaelamubokside/paarismaja osade arendustega ei tegeleta üldse.



Joonis 3. Kinnisvaraarendajate poolt ehitatavad elamud.

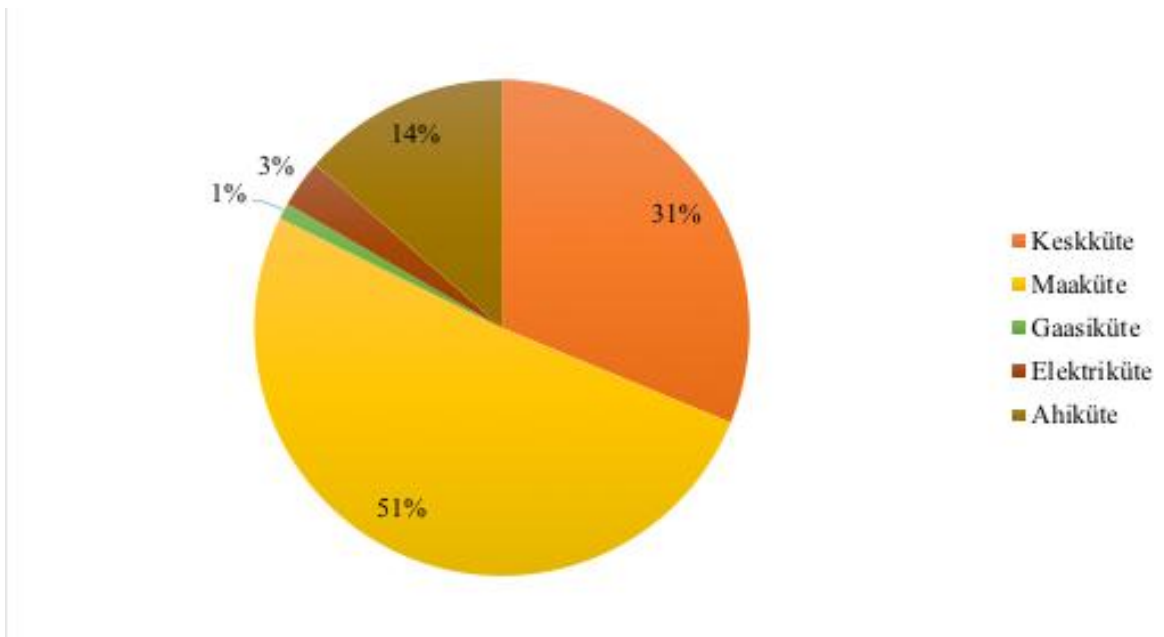
Lõppkasutajatelt uuriti millist tüüpi peaks olema elamu konstruktsioon, kas puitelamu, paneel elamu või kivi elamu (joonis 4). Üsna võrdselt osutusid valituks puit- ja kivi elamu, kus puitelamu valisid 45 ja kivi elamut 46 vastanut. Kümme protsenti vastanute eelistasid, et tegemist oleks raudbetoonkonstruktsiooniga elamuga (paneel elamu).



Joonis 4. Kinnisvara lõppkasutajate eelistus hoone konstruktsioonide osas.

Sarnaselt lõppkasutajatele küsiti ka kinnisvaraarendajatelt, et millise konstruktsiooniga elamuid eelistavad nemad ehitada. Sarnaselt kui lõppkasutajate seas osutus valituks puit- ja kivi elamud, siis arendajate seas osutus konstruktsiooni valikuks peamiselt paneel. Küsitluse võib tõdeda asjaolu, et arendajad ei soovi ehitada puitelamuid.

Uurides lõppkasutajatelt, millist küttesüsteemi elamus eelistatakse (joonis 5), saadi teada etteantud valikute hulgast, et kõige rohkem soovitakse, et elamus oleks maaküte või keskküte. Maakütet eelistasid pea poole ehk 48% vastanute. Omalt poolt lisati eelistusteks ka kombineeritud kütte (ahi- ja maaküte), õhksoojuspumba olemasolu kui ka pelletiküte.



Joonis 5. Kinnisvara lõppkasutajate eelistus hoone küttesüsteemi osas.

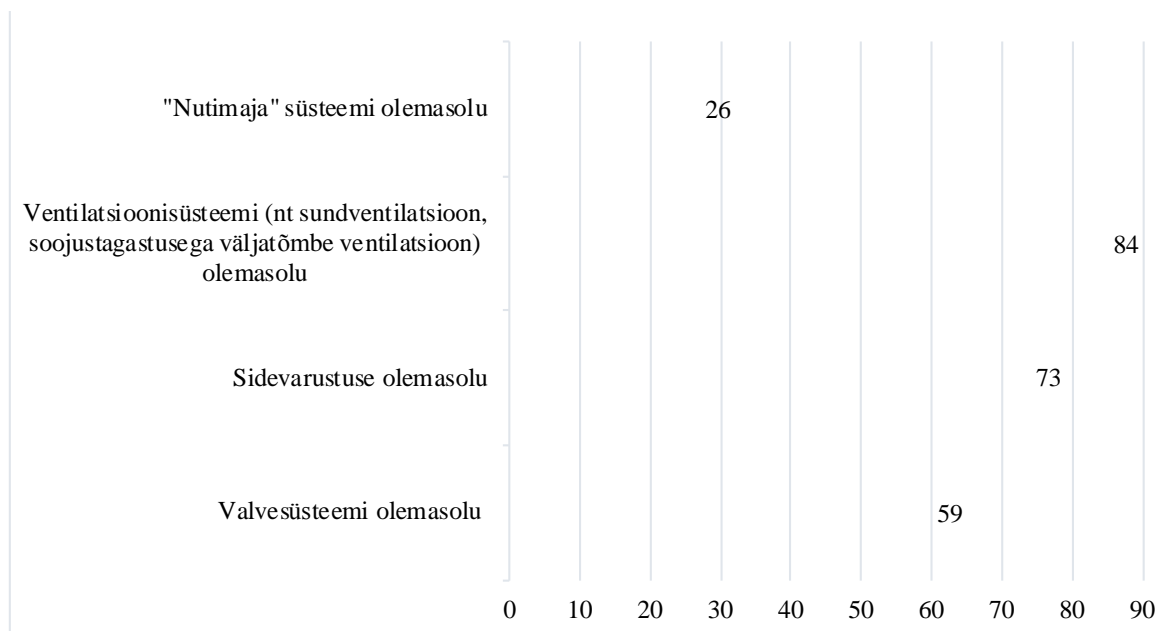
Kinnisvaraarendajate eelistuseks on rajada nende poolt ehitavatele elamutele peamiselt keskkütte küttesüsteem, millele vastasid üle poole vastanutest (joonis 6). Samuti osutus valituks ka maaküte ja gaasiküte. Arendajate poolt ei osutunud valiku sekka ei ahi- ega ka elektriküte.



Joonis 6. Küttesüsteemide eelistus kinnisvaraarendajate poolt ehitatavates elamutes.

Järgnevalt küsiti inimestelt, millised võiksid või peaksid olema lisaväärtus nende poolt ostetaval elamul (joonis 7). Küsimustikus selgus, et kõige rohkem eelistatakse, et elamus oleks eelnevalt olemas nii ventilatsioonisüsteem kui ka sidevarustuse olemasolu. Ligi 83%

vastanutest eelistab, et elamus oleks ventilatsioonisüsteem ja 72% eelistab sidevarustuse olemasolu. Samuti üle poolte vastanutest tahab, et olemas oleks valvesüsteem. 26 inimest soovib ka, et elamus oleks “Nutimaja” süsteem, mis võimaldab juhtida oma koduseadmeid käsitsi kodus olles või automaatselt läbi telefoni/ sülearvuti kodust eemal olles.



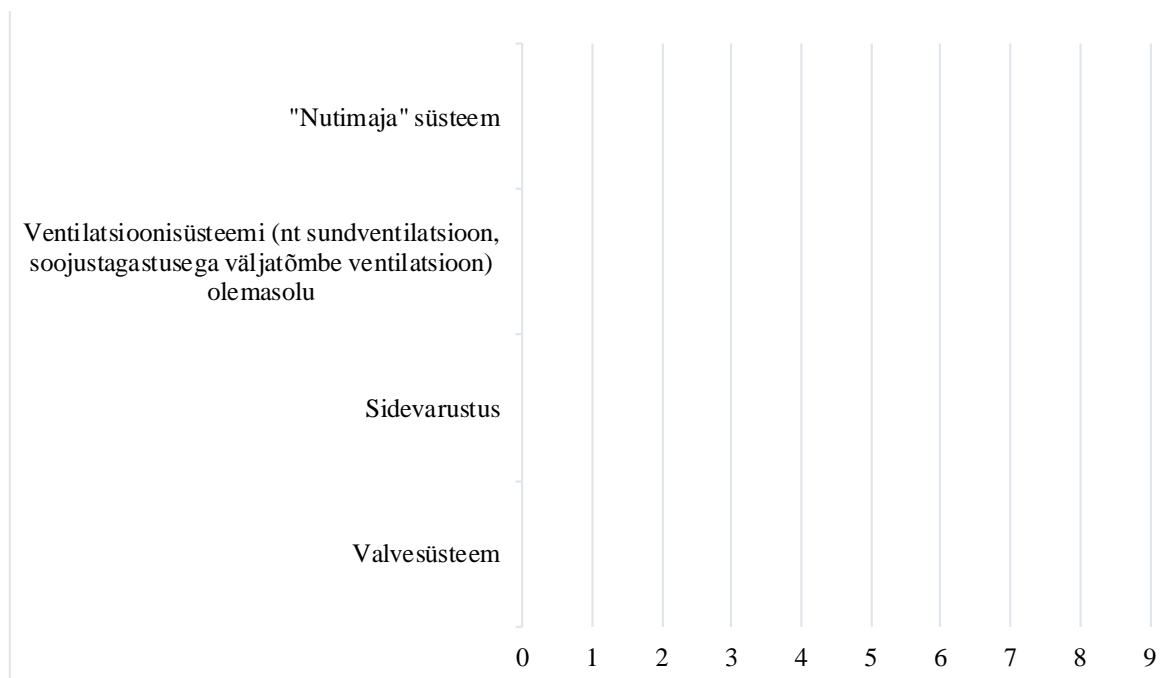
Joonis 7. Lõppkasutajate eelistus elamu lisaväärtuste osas.

Lisaks ette antud valikus olevatele lisaväärtustele lisati omalt poolt ka, et elamus võiks olla tsentraalne tolmuärastussüsteem ning automaatne tulekahjusignalisatsiooni süsteem (ATS)⁹. Sooviks oli veel, et tegemist oleks liginullenergiahoonega. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiivi 2010/31/EL järgi peavad 31. detsembriks 2018 olema kõik avalikud ehitised olema liginullenergiahooned ning 2020. aasta 31. detsembriks olema kõik uued (ehitavad) ehitised liginullenergiahooned (Euroopa Parlament ja Euroopa Liidu Nõukogu 2010: 21). Samuti oli soov kaasa rääkida hoone ruumide planeeringu ja siseviimistluse juures. Praegu näeb kinnisvaraportalide kuulutustes just uusarenduste kuulutustes, et inimestele antakse võimalus kaasa rääkida siseviimistluse osas, mis on väga positiivne, sest kindlasti on inimestel omad siseviimistluse eelistused ja vahest need ei kattu arendajate mõtetega.

Samuti oli ventilatsioonisüsteemi ja sidevarustuse olemasolu oluline ka kinnisvaraarendajate puhul (joonis 8). Küsimuses “Millised lisaväärtused peaksid olemas olema Teie poolt ehitatud elamutel?” selgus, et kõik vastanud ehk 100% vastanutest

⁹ Kaasaegsed nõuded signalisatsiooni osas eeldavad ka seda, et on võimalik tuvastada ka vingukaasi.

valisid, et nende poolt ehitatud elamutes peaks olema ventilatsioonisüsteem ja sidevarustuse olemasolu. Kaks vastanut lisasid ka omapoolse kommentaari, kus märkisid ära, et oluline on ka see, et elamu oleks minimaalselt B-energiaklassiga.



Joonis 8. Elamu lisaväärtuste olulisus kinnisvaraarendajate poolt ehitavates elamutes.

Järgnevale küsimusele vastasid need inimesed, kelle valituks osutus kas korteriomandi ostmine kahe- kuni viiekorruselises või kõrgemas korterelamus – neid inimesi oli kokku 20. Küsimuse käigus sooviti teada saada, millised tegurid või tingimused peaksid täidetud olema nende poolt valitaval korteril. Esimese kahe väite hulgast selgus, et rohkem tahetakse osta kolme- kuni neljatoalist korterit (tabel 1). Samuti selgub ka kinnisvarahindaja tööst, et rohkema tubade arvuga korterid on funktsionaalsemad, mis tõstab korteri väärtust. Antud küsimuses selgus ka kolm teist tegurit, mida peeti oluliseks, nimelt peaks olema olema kümne inimese arvates rõdu või lodža, üheksa inimese arvates panipaik või keldriboks hoone keldrikorrusel ja 13-ne inimese arvates ka parkimiskoht.

Tabel 1. Faktorite olulisus korteriomandi ostmisel

Kui Teie eelistuseks oli korteriomandi ostmine, siis andke vastused väidetele 1-10 siin:	0	1	2	3	4
Korteriomand võiks olla ühe- kuni kahetoaline korter	6	3	4	1	4
Korteriomand võiks olla kolme- kuni neljatoaline korter	1	1	3	6	9
Oluline on, et ruumid ei oleks läbikäidavad.	1	5	5	2	6
Oluline on kohtkindla sisustuse (köögimööbel ja/või garderoobikapp) olemasolu	5	4	4	5	4
Oluline on rõdu/lodža olemasolu	0	2	2	6	10
Oluline on lahuspindade (panipaiga ja/või keldriboksi) olemasolu hoone keldrikorrusel	0	3	2	6	9
Oluline on parkimiskoha olemasolu	0	1	1	5	13
Eelistatud on avatud köök-elutuba	4	4	4	2	6
Eelistatud on kokku ehitatud WC ja vannituba/duširuum	7	2	4	2	5
Oluline on sauna olemasolu	7	6	5	2	0

Küsitlusse kaasatud kinnisvaraarendajatele esitati samasugused väited, millede puhul sooviti teada saada, milliseid faktoreid nad oluliseks peavad kortermajad ehitamise juures. Samal ajal kui kinnisvara lõppkasutajatele polnud ühe- kuni kahetoalise korteri ostmine number üks valiku seas, siis selgub tõsiasi, et arendajad ehitavad nii ühe- kui ka kahetoalisi kortereid. Kortereid tuleb ehitada igale maitsele, sest kindlasti ei leidu tänapäeval ainult neid inimesi, kes soovivad endale korteri soetada alaliseks elamiseks, paljud inimesed soovivad oma raha investeerida kinnisvarasse, mis tähendab seda, et ostetakse korter ja üüritakse välja. Samuti selgub, et kinnisvaraarendajad pööravad tähelepanu parkimisvõimaluse ja rõdu või lodža olemasolule.

Tabel 2. Faktorite olulisus korterelamu ehitamisel

Milliseid faktoreid peate oluliseks korteriomandite juures kortermajade ehitamisel?	0	1	2	3	4
Ehitada tuleks rohkem ühe- kuni kahetoalisi kortereid	1	1	1	4	1
Ehitada tuleks rohkem kolme- kuni neljatoalisi kortereid	2	0	2	3	4
Ruumid ei oleks läbikäidavad	0	0	1	2	5
Kohtkindla sisustuse (köögimööbel ja/või garderoobikapp) olemasolu	3	2	1	2	0
Rõdu/lodža olemasolu	0	0	0	2	6
Lahuspindade (panipaiga ja/või keldriboksi) olemasolu	0	0	0	4	4
Parkimiskoha olemasolu	0	0	1	0	7
Köök-elutoa olemasolu	0	0	0	5	3
Kokku ehitatud WC ja vannituba/duširuum	1	2	1	1	2
Sauna olemasolu	0	3	4	1	0

Järgmisele küsimusele vastasid inimesed, kes eelistasid osta ridaelamuboksi, paarismaja osa või üksikelamut – neid inimesi oli kokku 81, kuid seitse inimest sellele küsimusele kahjuks ei vastanud (tabel 3). Üle poolt vastanutest peavad oluliseks terrassi, lahuspindade, garaaži ja sauna olemasolu. Ruumide läbikäidavuse, rõdu ja köögimööbli olemasolu juures arvamused aga lahknesid, kes ei osanud väitele vastata, polnud nõus või oli täielikult nõus. Ainukese väitega, millega nõus poldud oli kokku ehitatud WC ja vannitoa/duširuum eelistus.

Tabel 3. Faktorite olulisus ridaelamuboksi/paarismaja osa/üksikelamu ostmisel

Kui Teie eelistuseks oli ridaelamuboksi/paarismaja osa/üksikelamu ostmine, siis andke vastused väidetele 1-10 siin:	0	1	2	3	4
Oluline on, et ruumid ei oleks läbikäidavad	12	8	22	15	17
Oluline on köögimööbli olemasolu	7	11	19	16	21
Oluline on eraldi garderoobi olemasolu	8	14	10	14	28
Oluline on rõdu olemasolu	11	12	8	17	26
Oluline on terrassi olemasolu	2	3	7	14	48
Oluline on lahuspindade (panipaiga ja/või keldriboksi) olemasolu hoone keldrikorrusel	2	4	12	17	39
Oluline on garaaži olemasolu	2	8	11	11	42
Eelistatud on avatud köök-elutuba	8	9	19	13	25
Eelistatud on kokku ehitatud WC ja vannituba/duširuum	15	21	17	9	12
Oluline on sauna olemasolu	2	7	8	11	46

Kinnisvaraarendajatelt uurides, milliseid faktoreid nemad peavad ridaelamuboksi, paarismaja osa või üksikelamu ehitamise juures, sai teada, et arendajad pööravad suurt tähelepanu ruumide läbikäidavusele, millele kinnisvara tulevased kui ka praegused omanikud tähelepanu ei pööra. Suurt tähelepanu pööratakse ka garderoobi, sauna, terrassi ja lahuspindade olemasolule, milledes kahele viimasele väitele pööravad kõik arendajad reeglina 100%-liselt tähelepanu (tabel 4). Küsitletud kinnisvaraarendajate puhul lahknesid arvamused köögimööbli olemasolu kohta.

Tabel 4. Faktorite olulisus ridaelamuboksi/paarismaja osa/üksikelamu ehitamisel

Millised faktoreid peate oluliseks ridaelamuboksi/paarismaja osa/üksikelamu ehitamisel?	0	1	2	3	4
Ruumid ei oleks läbikäidavad	0	0	1	2	5
Kööginööbli olemasolu	2	3	1	2	0
Eraldi garderoobi olemasolu	0	0	0	4	4
Rõdu olemasolu	0	1	2	1	4
Terrassi olemasolu	0	0	0	0	8
Lahuspindade (panipaiga ja/või keldriboksi) olemasolu	0	0	0	0	8
Garaaži olemasolu	1	3	1	1	2
Avatud köök-elutoa olemasolu	0	0	3	2	3
Kokku ehitatud WC ja vannituba/duširuum	1	0	2	3	2
Sauna olemasolu	0	0	2	1	5

Uurides lõppkasutajatelt, millises asukohas peaks asuma nende poolt ostetud elamu, selgus, et suures osas vastanuteist ei pidanud oluliseks, et nende uus kodu asuks kesklinna lähedal, äärelinnas, valglinnas või linnast väljas (tabel 5). Kõik need 22 inimest, kes valisid asukohaks linnast väljas asuvat hajaasustusega ala, valisid oma elamuks üksikelamu. Suures osas vastanud, kelle valituks osutus korteriomand kahe- kuni viiekorralise korterelamus, ei pea parimaks asukohaks kesklinna ja vähese infrastruktuuriga piirkonda.

Tabel 5. Asukoha eelistus elamu soetamisel

Asukoht	0	1	2	3	4
Eelistaksin, et korterelamu/elamu asuks kesklinna lähedal (nt Kesklinna linnaosa või Karlova linnaosa).	39	22	1 0	1 1	19
Eelistaksin, et korterelamu/elamu asuks äärelinnas (nt. Ränilinna linnaosa või Veeriku linnaosa).	26	22	1 4	2 8	11
Eelistaksin, et korterelamu/elamu asuks valglinnas (nt Soinaste küla või Lohkva küla).	37	18	2 4	1 1	11
Eelistaksin, et korterelamu/elamu asuks linnast väljas tihedalt asustatud alal (nt Elva linn või Kõrveküla alevik)	42	17	1 9	1 9	4
Eelistaksin, et korterelamu/elamu asuks linnast väljas hõredalt asustatud alal (nt Maramaa küla või Kaagvere küla).	42	14	1 4	9	22

Kinnisvaraarendajatelt küsides, millisesse asukohta nad eelistavad elamuid ehitada, selgus, et peamiselt eelistavad arendajad ehitada uusi elamuid kesklinna piirkonda (tabel 6). Arendajate peavad paremaks rohkem hea infrastruktuuriga piirkonda, sest küsimustikule vastanud arendajate seas ei olnud valglinn ja linnast väljas tihedalt või hajusalt asustatud alad eelistatud valikute seas.

Tabel 6. Asukoha eelistus elamute ehitamisel

Kuhu eelistate elamuid ehitada?	0	1	2	3	4
Kesklinna piirkonda (nt Kesklinna linnaosa või Karlova linnaosa)	0	1	0	4	3
Äärelinna (nt. Ränilinna linnaosa või Veeriku linnaosa)	0	2	3	3	0
Valglinna (nt Soinaste küla või Lohkva küla)	3	3	1	1	0
Linnast välja tihedalt asustatud aladele (nt Elva linn või Kõrveküla alevik)	2	2	1	0	2
Linnast välja hõredalt asustatud aladele (nt Maramaa küla või Kaagvere küla)	6	2	0	0	0

Viimase küsimuse käigus taheti teada saada, millised faktorid peaksid täidetud olema naabruskonnas. Üldises pildis on kinnisvara lõppkasutajatele kõik käesolevas küsimustikus esitatud faktorid tähtsad, kuid kõige suuremat tähelepanu pööratakse toidupoe ja ühistranspordi olemasolule, millede väidetega (vastavalt 69% ja 62%) oldi täiesti nõus (tabel 7). Siinkohal ei saagi välja tuua faktorid, mis kinnisvara praegustele või tulevastele omanikele olulist rolli ei osuta kinnisvara ostu sooritamise osas.

Tabel 7. Naabruskonna faktorite olulisus elamu ostmisel

Naabruskonna kirjeldus	0	1	2	3	4
Oluline on lasteaia olemasolu	7	15	19	34	26
Oluline on kooli olemasolu	5	12	22	31	31
Oluline on mõne spordikompleksi (k.a staadioni) olemasolu	5	14	24	35	23
Oluline on toidupoe olemasolu	4	4	15	27	51
Oluline on ühistranspordiga (buss ja/või rong) sõitmise võimalus	6	6	17	26	46
Oluline on tervishoiuasutuse olemasolu	3	15	28	30	25
Oluline on vabaaja veetmise võimalus (pargid, mänguväljakud, söögikohad jne).	6	6	23	33	33

Esitades sarnase küsimuse kinnisvaraarendajatele, selgub asjaolu, et naabruskonna faktoritele suurel määral tähelepanu ei pööratagi (tabel 8). Peamiselt koonduvad kõik esitatud vastused “ei oska öelda” lahtrisse.

Tabel 8. Naabruskonna faktorite olulisus elamute ehitamisel

Millistele faktoritele pöörate Teie tähelepanu asukoha valiku puhul?	0	1	2	3	4
Naabruskonnas peaks olema lasteaed.	0	1	4	1	2
Naabruskonnas peaks olema kool.	0	1	4	2	1
Naabruskonnas peaks olema mõni spordikompleks (k.a staadion).	1	3	1	1	2
Naabruskonnas peaks olema toidupood.	0	0	5	3	0
Naabruskonnas peaks olema ühistranspordiga (buss ja/või rong) sõitmise võimalus.	0	0	2	2	4
Naabruskonnas peaks olema tervishoiuasutus.	1	1	6	0	0

Naabruskonnas peaks olema vabaaja veetmise võimalus (pargid, mänguväljakud, söögikohad jne).	0	1	1	4	2
--	---	---	---	---	---

Eeltoodud tabelis eristub ainult, et käesoleva bakalaureuse töö jaoks koostatud küsimustikule vastanud kinnisvaraarendajad pööravad tähelepanu ühistranspordi ehk bussi- ja rongiliikluse olemasolule ning vabaaja veetmise võimalustele. Tulemustest selgub, et oluliseks naabruskonna faktoriks ei peeta üldse aga tervishoiuasutust. Sellegipoolest võib öelda, et tabelis 7 olevad kinnisvara lõppkasutajate vastused erinevad suuresti arendajate poolt antud vastustega.

3. JÄRELDUSED JA ARUTELU

Võttes aluseks bakalaureusetöö esimese teoreetilise arutluse ning sellele järgnenud küsitluse ülesehituse ja saadud vastused on võimalik teha järgmised järeldused.

Kõige atraktiivsemaks elamuks osutus kinnisvaralõppkasutajate poolt kahekorruseline üksikelamu, kuid käesolevale bakalaureusetöö küsimustikule vastanud arendajad ehitavad peamiselt kahe- kuni neljakorruselisi korterelamuid. Peamiseks põhjuseks, miks just tulevaste ja praeguste kinnisvaraomanike poolt osutuks valituks üksikelamu, võib olla see, et inimesed mõtlevad rohkem oma tulevikule ja pereelule.

Hoone konstruktsioonidest on kõige eelistatum kivi- ja puitelamud, millest võib järeldada, et inimeste arvamus kvaliteetsemate ja kaasaegsemate materjalide osas lahkneb. Antud konstruktsioonid on vastupidavamad kui puitkonstruktsiooniga elamud, näiteks puitelamud on puitelamud tuleohtlikumad, sest tuli levib kiiremini kui kivi- või paneelkonstruktsiooniga elamus. Siinkohal kattuvad arendajate arvamus tavainimeste arvamustega, mille kohaselt pole valiku seas puitkonstruktsiooniga elamud.

Küsimustikkude tulemustest selgus ka, millist küttealiiki tahavad kinnisvara lõppkasutajad oma elamusse ning kõige eelistatumaks osutus maaküte, mis on üksikelamutele kõige iseloomulik küttealiik. Vastuste tulemuste põhjal võib öelda, et inimestele on määravaks tähtsuseks elamu odavad halduskulud, mille tagab kaasaegsete tehnolahenduste olemasolu. Lisaks on ka paljudes kinnisvaraportalides nähtavates uute või ehitavate üksikelamute kuulutustes on kirjelduses välja toodud, et hoone küttesüsteemiks on maaküte. Arendajate poolt ehitatud elamutes on peamiselt keskküte, mis ongi korterelamutele puhul kõige iseloomulik küttealiik.

Nii kinnisvara lõppkasutajate kui ka arendajate arvates on oluline, et elamus oleks ehitatud ventilatsioon, milleks on kas sundventilatsioon, soojustagastusega väljatõmbe ventilatsioon või mõni muu ventilatsiooni liik. Kuna ventilatsioonist sõltub eluruumide sisekliima, siis peetakse seda mõlema osapoole poolt oluliseks. Samuti on küsimuste tulemustes näha, et oluline on sidevarustuse olemasolu. Kinnisvara lõppkasutajate poolt omab olulist väärtust valvesüsteemi olemasolu, kuna inimeste jaoks on tähtis, et nende kodu oleks kaitstud ja

turvaline. Statistika näitab, et aastatega on varguste arv küll vähenenud, kuid see ei anna alust arvata, et vargusi ei peaks kartma.

Käesoleva bakalaureusetöö käigus koostatud küsimustikkude tulemustest selgus mõlema küsimustikus osalenu poolt seisukoht, et korteriomandite juures peetakse olulisteks peamiselt sarnaseid faktoreid. Siinkohal selgub, et hedonistliku nõudlusteooria moodustavateks faktoriteks on rõdu või lodža, panipaiga või keldriboksi ning parkimiskoha olemasolu, mida peavad mõlemad küsimustikus osalenud oluliseks. Töötades igapäevaselt kinnisvarahindajana, on näha, et just need kolm eelnimetatud faktorit on olemas peaaegu iga korteriomandi juures. Mõlemad küsimustikus osalenud eelistavad, kes ehitada ja kes osta, kolme- kuni neljatoalisi korteriomandeid, mille põhjal võib jällegi öelda, et inimesed just mõtlevad kinnisvara ostmisel oma tulevikule, sest ühe- kuni kahetoalisi kortereid ostetakse põhiliselt investeerimiseesmärgil, samas kuid suuremaid kortereid omandatakse juba alaliseks elamiseks.

Suuremate elamute soetamisel, milleks on ridaelamuboks, paarismaja osa või üksikelamu, pööravad nii kinnisvara tulevastel ja praegustel omanikel kui ka arendajate olulist tähelepanu samadele faktoritele, milleks on terrassi, lahuspinna, ja sauna olemasolu. Lisaks eelnevatele hedonistliku nõudlusteooria moodustavatele teguritele selgub, et kinnisvara praegused ja tulevased omanikud pööravad tähelepanu garaaži olemasolule. Kinnisvaraarendajad pööravad aga tähelepanu hoopis ruumide läbikäidavusele, nimelt on nende arvamus selline, et ruumid ei oleks läbikäidavad.

Eelviimase küsimuse tulemustest selgus asjaolu, et mõlemad huvigrupid eelistavad asukoha poolest peamiselt äärelinna, kuid üksikud eelistavad ka kesklinna ja maapiirkonnas asuvat hõredalt asustatavat ala. Samuti võib väita, et küsimustikule vastanud inimeste arvates ei oma siiski suuremat väärtust maakohas asuv peenramaaga kinnistu. Arendajate seisukohalt saab rääkida, et linna sisse ehitatakse rohkem kortermaju, mis viitab omakorda sellele, et linnas sees ehitatakse juurde aina uusi ja uusi korterelamuid, mida on näha ka kinnisvaraportaali kuulutustes. Arvestades lokaalsel kinnisvaraturul valitsevat olukorda ning küsimustikule esitatud vastuseid ei saa rääkida valglinnastumisest.

Naabruskonna puhul peetakse peamiseks oluliseks faktoriks ühistranspordi olemasolu, mis näitab, et igal pereliikmel pole võimalik liigelda või aega sõidutada teisi pereliikmeid

autoga punktist A punkti B. Kinnisvara lõppkasutajatele on oluline ka kui naabruskonnas oleks lasteaed või kool, mis viitavad taas sellele, et küsimustikule vastanud inimestel on loodud juba oma pere või mõeldakse suures plaanis tuleviku peale. Üldkokkuvõttes peetakse sotsiaalne infrastruktuuri (sotsiaalne taristu) olemasolu naabruskonnas tähtsaks. Vastandina eeltoodule ei pööra kinnisvaraarendajad tähelepanu muudele faktoritele peale ühistranspordi olemasolu.

KOKKUVÕTE

Antud bakalaureusetöös püstitatud eesmärk sai täidetud. Töös koostatud küsimustiku käigus selgusid kinnisvara lõppkasutajate ja –arendajate poolt elamu ostmise või ehitamise protsessi käigus oluliseks peetavad faktorid. Küsimustiku põhjal oli võimalik teha järeldusi ja võrdlusi, mille põhjal saab järeldada, milliseid faktoreid peetakse elamuarenduste atraktiivsuse, seal hulgas turuväärtuse ja likviidsuse, tõstmise juures oluliseks.

Kinnisvara praeguste ja tulevaste omanike peamiseks ostueelistuseks oli kahekorruseline üksikelamu, samas kui küsimustikus osalenud arendajad ehitavad korterelamuid. Võttes arvesse asjaolu, et üle poole vastanutest, nii lõppkasutajate kui ka arendajate seas, peab paremaks valikuks kas raudbetoon- või kivikonstruktsiooniga elamut, võib järeldada, et eelistatumaks on kaasaegsemad, kvaliteetsemad ja kauakestvad ehitusmaterjalid

Kõige rohkem kattusid käesoleva lõputöö jaoks koostatud küsimustikule vastanute arvamused konkreetse korteriomandi ja elamu kohta käivate faktorite osas. Peetakse oluliseks nii rõdu või lodža, terrassi, panipaiga, parkimiskoha või mõne muu faktori olemasolu, millest saab järeldada, et siinkohal arendajad võtavad rohkesti arvesse tavainimeste arvamusi ja soove.

Asukoha poolest lõppkasutajad peavad paremaks rahulikuma piirkonnaga ala, kuid arendajad eelistavad rohkem kesklinna piirkonda, mida ei saa rahulikuks asukohaks pidada. Küsimustiku tulemuste põhjal võib öelda, et kinnisvaraarendajad ei pööra tähelepanu üldse naabruskonda puudutavatele faktoritele. Enamus väidetele tuli vastuseks “ei oska öelda”, kuid lõppkasutajate seisukohalt vaadates selgub, et naabruskonna faktorid mängivad suurt rolli elamuarenduste atraktiivsuse, seal hulgas turuväärtuse ja likviidsuse tõstmise juures.

Kordades eelnevalt öeldut, siis lõppkokkuvõttes bakalaureuse töö käigus püstitatud uurimisülesanne, milleks oli kinnisvaralõppkasutajatelt ja –arendajatelt teada saada, millised faktorid muudavad elamuarendused atraktiivseks, sai täidetud. Küsimustiku käigus selgus, et mingil määral arendajad siiski arvestavad inimeste soovide ja vajadustega. Kindlasti tuleks tulevikus uurida ka seda, millised faktorid mängivad kõige

suuremat rolli elamu ostmise juures, näiteks kas suuremat rolli mängib asukoha või hoopis muud lisaväärtuse faktorid nagu seda on kaasaegne ventilatsioon, “Nutimaja” süsteem jne. Tulevikus kavandatud ja oma küsimustiku põhiselt mahukam uuring annaks kindlasti põhjalikuma ülevaate tulevaste eluruumide omanike ootustest ning seeläbi saaksid arendajad mõtteainet, millistele faktoritele tuleks tulevikus rohkem tähelepanu pöörata. Teisisõnu võtaksid arendajad arvesse ka muid tegureid, mis oleksid ka kinnisvara ostu sooritada soovivale isikule oluline.

KASUTATUD KIRJANDUS

- Abbott, D.** (2000) Encyclopedia of real estate terms – second edition. London and Washington, D.C.: Delta Alpha Publishing. 1431 lk.
- Adair, A., Downie, M.L., McGreal, S., Vos, G.** (1996). European Valuation Practice. Great Britain: Alden Press. 337 lk.
- Appraisal Institute.** (2007). Appraising residential properties – 4th edition. USA: Appraisal Institute. 500 lk.
- Appraisal Institute.** (2008). The appraisal of real estate – 13. trükk. Ameerika Ühendriigid: Appraisal Institute. 742 lk.
- Coulson, E.** (2008). Hedonic Methods and Housing Markets. Chapter 1: An Introduction and Discussion of Origins. USA: Penn State University. [on-line] ebrary (14.05.2018).
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.** (2015). Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875-1 “Vara hindamine. Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted”. Tallinn: Eesti Standardikeskus. 29 lk.
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.** (2015). Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875-3 “Vara hindamine. Osa 3: Hindamise alused”. Tallinn: Eesti Standardikeskus. 21 lk.
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.** (2015). Eesti vara hindamise standardisarja EVS 875-4 “Vara hindamine. Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine”. Tallinn: Eesti Standardikeskus. 35 lk.
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu Heade Tavade Koodeks.** (2015). Eeskiri. Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing. 3 lk.
- Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta.** (2010). Direktiiv. Euroopa Parlament ja Euroopa Liidu Nõukogu. 153 lk.
- International Valuation Standards Committee (IVSC).** (1994) International Valuation Standards. Principles, Standards, and Applications and Performance Guidance. Parts I-IV. London.
- Mills, A., Parli, R., Reynolds, A.** (2008). The valuation of apartment properties – 2nd edition. Canada: Appraisal Institute. 200 lk.
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).** (2007). RICS Valuation Standards – 6th edition. Great Britain: Cromwell Press. 272 lk.
- Scarrett, D.** (2008). Property valuation: the five methods – 2nd edition. USA and Canada: Routledge 196 lk.
- Tallinna Tehnikaülikool.** (2017). Liginullenegria eluhooned. Rida- ja korterelamud. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikooli kirjastus. 176 lk.

LISAD

Lisa 1. Küsimustik kinnisvara lõppkasutajatele

Olen Kadi Pant ja õpin Eesti Maaülikoolis geomaatika erialal. Bakalaureuse lõputöö eesmärgiks on uurida kinnisvara lõppkasutajatelt ehk praegustelt kui ka tulevastelt omanikelt ja kinnisvaraarendajatelt, millised faktorid muudavad elamuarendused atraktiivseks, seal hulgas mis tõstab vara turuväärtust ja likviidsust. Käesolev küsimustik on mõeldud ainult kinnisvara lõppkasutajatele.

0 - pole üldse nõus

1 - pole nõus

2 - ei oska öelda

3 - nõus

4 - täiesti nõus

Seletus:

*"Nutimaja" süsteem - võimalus juhtida oma koduseadmeid käsitsi kodus olles või automaatselt nutitelefoni/sülearvutiga kodust eemal olles.

*Kohustuslik

1. Eelistaksin osta... *

- korteriomandit kahe- kuni neljakorruselises korterelamus
- korteriomandit viiekorruselises või kõrgemas korterelamus
- ühekorruselist ridaelamuboksi/paarismaja osa
- kahekorruselist ridaelamuboksi/paarismaja osa
- ühekorruselist üksikelamut
- kahekorruselist üksikelamut

2. Hoone konstruktsioonid *

- Eelistan osta puitelamut.
- Eelistan osta paneelilamut.
- Eelistan osta kiviilamut.

3. Hoone küttesüsteem *

- Keskküte
- Maaküte
- Gaasiküte
- Elektriküte
- Ahiküte
- Muu:

4. Lisaväärtused *

- Valvesüsteemi olemasolu.
- Sidevarustuse olemasolu.
- Ventilatsioonisüsteemi (nt sundventilatsioon, soojustagastusega väljatõmbe ventilatsioon) olemasolu.
- "Nutimaja" süsteemi* olemasolu.
- Muu:

5. Kui Teie eelistuseks oli korteriomandi ostmine, siis andke vastused väidetele 1-10 siin:

	0	1	2	3	4
1. Korteriomand võiks olla ühe- kuni kahetoaline korter.					
2. Korteriomand võiks olla kolme- kuni neljatoaline korter.					
3. Oluline on, et ruumid ei oleks läbikäidavad.					
4. Oluline on kohtkindla sisustuse (köögimööbel ja/või garderoobikapp) olemasolu.					
5. Oluline on rõdu/lodža olemasolu.					
6. Oluline on lahuspindade (panipaiga ja/või keldriboksi) olemasolu hoone keldrikorruusel.					
7. Oluline on parkimiskoha olemasolu.					
8. Eelistatud on avatud köök-elutuba.					
9. Eelistatud on kokku ehitatud WC ja vannituba/duširuum.					
10. Oluline on sauna olemasolu.					

6. Kui Teie eelistuseks oli ridaelamuboksi/paarismaja osa/üksikelamu ostmine, siis andke vastused väidetele 1-10 siin:

	0	1	2	3	4
1. Oluline on, et ruumid ei oleks läbikäidavad.					
2. Oluline on köögimööbli olemasolu.					
3. Oluline on eraldi garderoobi olemasolu.					
4. Oluline on rõdu olemasolu.					
5. Oluline on terrassi olemasolu.					
6. Oluline on lahuspindade (panipaiga ja/või keldriboksi) olemasolu.					
7. Oluline on garaaži olemasolu.					
8. Eelistatud on avatud köök-elutuba.					
9. Eelistatud on kokku ehitatud WC ja vannituba/duširuum.					
10. Oluline on sauna olemasolu.					

7. Asukoht *

	0	1	2	3	4
1. Eelistaksin, et korterelamu/elamu asuks kesklinna lähedal (nt Kesklinna linnaosa või Karlova linnaosa).					
2. Eelistaksin, et korterelamu/elamu asuks äärelinnas (nt. Ränilinna linnaosa või Veeriku linnaosa).					
3. Eelistaksin, et korterelamu/elamu asuks valglinnas (nt Soinaste küla või Lohkva küla).					
4. Eelistaksin, et korterelamu/elamu asuks linnast väljas tihedalt asustatud alal (nt Elva linn või Kõrveküla alevik).					
5. Eelistaksin, et korterelamu/elamu asuks linnast väljas hõredalt asustatud alal (nt Maramaa küla või Kaagvere küla).					

8. Naabruskonna kirjeldus *

	0	1	2	3	4
1. Oluline on lasteaia olemasolu.					
2. Oluline on kooli olemasolu.					
3. Oluline on mõne spordikompleksi (k.a staadioni) olemasolu.					
4. Oluline on toidupoe olemasolu.					
5. Oluline on ühistranspordiga (buss ja/või rong) sõitmise võimalus.					
6. Oluline on tervishoiuasutuse olemasolu.					
7. Oluline on vabaaja veetmise võimalus (pargid, mänguväljakud, söögikohad jne).					

Lisa 2. Küsimustik kinnisvaraarendajatele

Olen Kadi Pant ja õpin Eesti Maaülikoolis geomaatika erialal. Bakalaureuse lõputöö eesmärgiks on uurida kinnisvara lõppkasutajatelt ehk praegustelt kui ka tulevastelt omanikelt ja kinnisvaraarendajatelt, millised faktorid muudavad elamuarendused atraktiivseks, seal hulgas mis tõstab vara turuväärtust ja likviidsust. Käesolev küsimustik on mõeldud ainult kinnisvaraarendajatele.

0 - pole üldse nõus

1 - pole nõus

2 - ei oska öelda

3 - nõus

4 - täiesti nõus

Seletus:

*"Nutimaja" süsteem - võimalus juhtida oma koduseadmeid käsitsi kodus olles või automaatselt nutitelefoniga/sülearvutiga kodust eemal olles.

*Kohustuslik

1. Millist tüüpi elamuid Te kõige rohkem ehitate? *

- kahe- kuni neljakorruseliseid korterelamuid
- viiekorruseliseid või kõrgemaid korterelamuid
- ühekorruseliseid ridaelamubokse/paarismaja osasid
- kahekorruseliseid ridaelamubokse/paarismaja osasid
- ühekorruseliseid üksikelamuid
- kahekorruseliseid üksikelamuid

2. Millise konstruktsiooniga elamuid eelistate ehitada? *

- Puitelamuid
- Paneel elamuid
- Kivielamuid

3. Millist küttesüsteemi eelistate rajada Teie poolt ehitatud elamule? *

- Keskküte
- Maaküte
- Gaasiküte
- Elektriküte
- Ahiküte
- Muu:

4. Millised lisaväärtused peaksid olema olema Teie poolt ehitatud elamutel? *

- Valvesüsteem
- Sidevarustus
- Ventilatsioonisüsteem (nt sundventilatsioon, soojustagastusega väljatõmbe ventilatsioon)
- "Nutimaja" süsteem*
- Muu:

Kui soovite anda omalt poolt täpsustavat kommentaari küsimuste 1-4 kohta, siis tehke seda siin:

5. Milliseid faktoreid peate oluliseks korteriomandite juures kortermajade ehitamisel? Andke vastused väidetele 1-10:

	0	1	2	3	4
1. Ehitada tuleks rohkem ühe- kuni kahetoaliseid kortereid.					
2. Ehitada tuleks rohkem kolme- kuni neljatoaliseid kortereid.					
3. Ruumid ei oleks läbikäidavad.					
4. Kohtkindla sisustuse (köögimööbel ja/või garderoobikapp) olemasolu.					
5. Rõdu/lodža olemasolu.					
6. Lahuspindade (panipaiga ja/või keldriboksi) olemasolu hoone keldrikorruksel.					
7. Parkimiskoha olemasolu.					
8. Köök-elutoa olemasolu					
9. Kokku ehitatud WC ja vannituba/duširuum.					
10. Sauna olemasolu.					

6. Milliseid faktoreid peate oluliseks ridaelamuboksi/paarismaja osa/üksikelamu ehitamisel? Andke vastused väidetele 1-10 siin:

	0	1	2	3	4
1. Ruumid ei oleks läbikäidavad.					
2. Köögimööbli olemasolu.					
3. Eraldi garderoobi olemasolu.					
4. Rõdu olemasolu.					
5. Terrassi olemasolu.					
6. Lahuspindade (panipaiga ja/või keldriboksi) olemasolu.					
7. Garaaži olemasolu.					
8. Avatud köök-elutoa olemasolu.					
9. Kokku ehitatud WC ja vannituba/duširuum.					
10. Sauna olemasolu					

Kui soovite anda omalt poolt täpsustavat kommentaari küsimuste 5-6 kohta, siis tehke seda siin:

7. Kuhu eelistate elamuid ehitada? *

	0	1	2	3	4
1. Kesklinna piirkonda (nt Kesklinna linnaosa või Karlova linnaosa)					
2. Äärelinna (nt Ränilinna linnaosa või Veeriku linnaosa)					
3. Valglinna (nt Soinaste küla või Lohkva küla)					
4. Linnast välja tihedalt asustatud aladele (nt Elva linn või Kõrveküla alevik)					
5. Linnast välja hõredalt asustatud aladele (nt Maramaa küla või Kaagvere küla)					

8. Millistele faktoritele pöörate Teie tähelepanu asukoha valiku puhul? *

	0	1	2	3	4
1. Naabruskonnas peaks olema lasteaed.					
2. Naabruskonnas peaks olema kool.					
3. Naabruskonnas peaks olema mõni spordikompleks (k.a staadion).					
4. Naabruskonnas peaks olema toidupood.					
5. Naabruskonnas peaks olema ühistranspordiga (buss ja/või rong) sõitmise võimalus.					
6. Naabruskonnas peaks olema tervishoiuasutus.					
7. Naabruskonnas peaks olema vabaaja veetmise võimalus (pargid, mänguväljakud, söögikohad jne).					

Kui soovite anda omalt poolt täpsustavat kommentaari küsimuste 7-8 kohta, siis tehke seda siin:

Firma nimi ja kontaktaadress (vajalik lõputöö tulemuste edastamiseks)

Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Mina, Kādi Pant,
sünniaeg 28.02.1996,

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud lõputöö

“Elamu kinnisvara hedonistlike indikaatorite mõju ostu otsusele. Ostja, kasutaja ja arendaja põhine lähenemine”,

mille juhendaja on lektor Kaarel Sahk

1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,

1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja

1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor _____

(allkiri)

Tartu, _____

(kuupäev)

Juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.

(juhendaja nimi ja allkiri)

(kuupäev)